

HOMES4ALL

Una casa per tutti, un rendimento per te!

RELAZIONE DI IMPATTO 2021

Homes4All S.r.l.
Società Benefit

Redatta ai sensi ex art. 1 c.382 L. 208/2015
Schemi di bilancio e nota integrativa Esercizio
dal 1/01/2021 al 31/12/2021



INDICE

INTRODUZIONE	3
LE SOCIETÀ BENEFIT	4
HOMES4ALL SOCIETÀ BENEFIT	5
La startup	6
• L'attività	8
• Pay by results	10
• L'investimento	12
La valutazione dell'impatto generato sulle finalità di beneficio comune	15
• Lo standard di valutazione esterno: Benefit Impact Assessment	15
• Governance	17
• Lavoratori	17
• Comunità	17
• Ambiente	18
• Clienti	18
OBIETTIVI PER IL 2022	19
DESCRIZIONE DEI NUOVI OBIETTIVI	21
CONCLUSIONI	22

INTRODUZIONE

Signori Soci

Homes4All è una società benefit startup innovativa ad impatto sociale nata con lo scopo di favorire il libero accesso alla casa e la rigenerazione urbana attraverso l'intervento di una rete di investitori privati.

I soci fondatori della società sono due dei partner di progetto: la società per l'accompagnamento di startup e attività imprenditoriali innovative Brainscapital ed Homers, società di architetti e ingegneri impegnata nella sperimentazione di nuovi modelli di abitare.

Più precisamente, l'idea di Homes4All nasce da una constatazione semplice: i percorsi di povertà conclamata iniziano molto spesso dalla perdita della propria casa. Poco importa se ciò avviene per vicende personali o imprenditoriali, ma dalla perdita della casa in poi la gravità di qualsiasi situazione pregressa aumenta al punto che diventa difficilmente reversibile, con costi altissimi per le persone, le famiglie e la collettività intera.

Il team di Homes4All interviene su questa criticità evidente in quanto: raccoglie risorse da privati interessati ad investire nel campo dell'immobiliare sociale; acquisisce per sé o per terzi blocchi di proprietà, liberi o occupati, a basso costo provenienti da libero mercato o da aste giudiziarie; riqualifica e ristruttura gli appartamenti e gli immobili che ha acquisito; accompagna eventualmente gli inquilini in percorsi di esdebitamento e di empowerment con l'obiettivo di salvaguardare il diritto all'abitazione, consolidare l'autonomia abitativa e in collaborazione con i servizi sociali e il terzo settore, ne rafforza le competenze sociali per un migliore reinserimento per un periodo minimo di 18 mesi.

Abbiamo già realizzato importanti obiettivi. Di questo lavoro non posso che ringraziare tutto il team, per aver abbracciato e portato avanti questa missione con entusiasmo e dedizione.

Il Responsabile valutazione d'impatto
Marco TABBIA

Le Società Benefit

Le Società Benefit rappresentano un'evoluzione del concetto stesso di azienda.

Mentre le società tradizionali esistono con l'unico scopo di distribuire dividendi ai propri soci, le Società Benefit sono espressione di un paradigma più evoluto: integrano nel proprio oggetto sociale, oltre agli obiettivi di profitto, lo scopo di avere un impatto positivo sulle persone, comunità, territori, ambiente, beni e attività culturali e sociali e altri portatori di interesse.

Non si tratta di Imprese Sociali o di un'evoluzione del non profit, ma di una trasformazione positiva dei modelli dominanti di impresa a scopo di lucro, per renderli più adeguati alle sfide e alle opportunità dei mercati del XXI secolo.

Con la Legge n. 208 del 2015 l'Italia ha introdotto la normativa per le Società Benefit, secondo paese al mondo dopo gli Stati Uniti dove la forma giuridica di Benefit Corporation, equivalente alla Società Benefit italiana, è stata introdotta nel 2010, per consentire a imprenditori, manager, azionisti e investitori di proteggere la missione dell'azienda e distinguersi sul mercato rispetto a tutte le altre forme societarie attraverso una forma giuridica virtuosa e innovativa.

Homes4All Società Benefit

Con verbale di assemblea dei soci, del 21 ottobre 2020, è stata approvata all'unanimità la modifica statutaria per la trasformazione di Homes4All in Società Benefit.

Con la delibera Homes4All esplicita, così come integrato nel proprio nuovo oggetto sociale, la volontà di perseguire obiettivi oltre che di profitto economico anche con finalità sociali, generando impatti positivi sulle persone, la comunità e l'ambiente in cui opera.

In particolare, la società intende perseguire, quale specifica finalità di beneficio comune, quella di favorire e incrementare il libero e pieno accesso alla casa, attraverso l'acquisto e la locazione solidale, come forma di sviluppo di comunità e rafforzamento della cittadinanza. Tale attività, considerata a "solidarietà immanente", è definita sinteticamente con la dicitura di Social Housing ed è inquadrabile nel più ampio settore dell'assistenza sociale, e cioè di un sistema di interventi volti a garantire la qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza, nonché a prevenire, eliminare o ridurre le condizioni di disagio individuale e familiare, derivanti da inadeguatezza di reddito, difficoltà sociali e condizioni di non autonomia.

La startup

Homes4All nasce da un'idea e dallo sviluppo imprenditoriale portato avanti fin dal suo inizio da Brainscapital S.r.l. Società Benefit come progetto di finanza di impatto per affrontare l'emergenza abitativa a Torino, dove il numero degli sfratti è più alto della media nazionale.

Il progetto **“Homes4All – a Torino il diritto all’abitazione si innova”** è stato in seguito promosso dalla Città di Torino insieme alla Camera di Commercio di Torino, Brainscapital S.r.l. Società Benefit, Homers S.r.l. Società Benefit e l'Associazione Acmos; peraltro, ha ottenuto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, a valere sul Fondo per l'Innovazione Sociale, un primo finanziamento di 150mila euro per la realizzazione dello studio di fattibilità e si avvia a ricevere una seconda tranche di 450mila euro nell'anno 2022.

Nello specifico la società promuove una strategia di housing innovativa attraverso l'individuazione di blocchi di proprietà, liberi o occupati, di diversa provenienza (aste giudiziarie, alloggi sfitti, donazioni) da acquisire direttamente ovvero ricevere in gestione. La società procede, in caso di alloggi vuoti, a ristrutturare, valorizzare e mettere a disposizione dei canali dell'affitto sociale e, in caso di alloggi occupati, a supportare gli inquilini in caso di situazioni debitorie.

La startup

Il progetto si concentra, inoltre, sulla promozione di meccanismi partecipativi, collaborativi e inclusivi di abitazione che trova nell'ecosistema di Torino Social Impact (la piattaforma che riunisce più di cento soggetti che si occupano a vario titolo di innovazione sociale ed economia d'impatto sul territorio) il contesto ottimale di sviluppo.

Parallelamente alle attività più strettamente connesse all'erogazione del servizio offerto da Homes4All, il progetto mira a costruire un'offerta immobiliare di social housing che sia adeguata e funzionale al perseguimento degli obiettivi di outcome previsti dal progetto, tra i quali si annoverano:

- **Stabilità abitativa**, ossia la capacità e la possibilità di rimanere nella medesima abitazione almeno per tre anni consecutivi ed è intesa sia per quelle famiglie che hanno accesso ad una nuova abitazione sia per le famiglie che grazie al supporto per il sovraindebitamento riescono a mantenere la propria abitazione;
- Aumento dell'**accessibilità** in termini **economici** grazie ai canoni agevolati e di riduzione dei tempi di attesa;
- Miglioramento del **benessere** e dell'**empowerment** personale e familiare, inteso come il rafforzamento della famiglia e il superamento degli altri disagi oltre a quello abitativo, seppur correlati.

Homes4All – L'attività

Homes4All, infatti, si caratterizza per le seguenti attività/servizi che generano dei risultati finalizzati al raggiungimento dei citati outcome sociali in risposta ai bisogni dei beneficiari incapienti e parzialmente capienti:

Attività immobiliare che prevede:

- lo scouting, attività fondamentale per la messa a disposizione di alloggi che congiuntamente all'attività di matching tra l'immobile disponibile e il beneficiario contribuisce al raggiungimento della stabilità abitativa delle famiglie e all'aumento dell'accessibilità temporale poiché riduce i tempi di attesa da parte delle famiglie per avere accesso alle case;
- la messa a norma, ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile che assicurando alle famiglie immobili adeguati e sicuri contribuisce all'aumento dell'accessibilità economica;
- la gestione immobiliare che assicurerà l'offerta di alloggi accessibili alle famiglie in termini economici contribuendo alla stabilità e all'aumento dell'accessibilità economica;

Homes4All – L'attività

Attività di accompagnamento sociale che prevedono:

- la definizione di un progetto personalizzato sui bisogni e le caratteristiche specifiche della famiglia e la sottoscrizione di un patto di responsabilità che assicura il coinvolgimento attivo della famiglia e rafforza il senso di appartenenza. Tali servizi di accompagnamento sono la chiave per raggiungere il benessere familiare, personale e l'empowerment;

La gestione delle pratiche di sovraindebitamento che prevede di:

- liberare i beneficiari dai debiti pregressi giungendo ad accordi di saldo e stralcio con gli enti creditizi, contribuisce a raggiungere l'obiettivo di stabilità economica permettendo alle famiglie di rimanere nella propria abitazione, evitando inoltre la generazione di possibili altri disagi sociali derivanti per esempio dallo sradicamento e creando le condizioni per un miglioramento del benessere familiare e l'empowerment.

Pay by results

In fase di sperimentazione non si prevede il ruolo degli investitori e il meccanismo di pay by results vede il coinvolgimento di Homes4All come provider e la Città di Torino come outcome payer.

Il modello pay by results della fase sperimentale si basa sul raggiungimento di outcome intermedi ed è costruito progressivamente su tre anni.

Inoltre, il pay by results prevede pagamenti differenti in base alle categorie di beneficiari:

- **Incapienti:** il risparmio complessivo per una famiglia di beneficiari incapienti è pari a € 18.000 valore che considera che il primo anno la Città copre il canone di affitto con un valore di 500 €: il risparmio è quindi di 500 € al mese per famiglia (1000 € risparmiate per l'evitata permanenza in strutture temporanee meno la copertura del canone) per un totale di 6.000 € a famiglia; il secondo anno la città non copre più il canone e quindi risparmia 1.000 € al mese per famiglia per un totale di 12.000 € annui. Il calcolo del premio di risultato viene poi calcolato in € 9.000 per nucleo incapiente, ovvero il 50% del risparmio prodotto di 18.000 €.

Pay by results

- **Parzialmente capienti:** il risparmio complessivo per una famiglia di beneficiari parzialmente capienti è pari a € 20.400 valore che considera che il primo anno la Città contribuisce al canone di affitto con un valore medio di 300 €: il risparmio è quindi di 700 € al mese per famiglia (1.000 € risparmiate per l'evitata permanenza in strutture temporanee meno il contributo al canone) per un totale di 8.400 € a famiglia; il secondo anno la città non copre più il canone e quindi risparmia 1.000 € al mese per famiglia per un totale di 12.000 € annui. Il calcolo del premio di risultato viene poi calcolato in € 6.800 per nucleo parzialmente capiente, ovvero 1/3 del potenziale risparmio prodotto di 20.400, basato sull'assunzione data dallo storico dei servizi sociali che un terzo delle famiglie parzialmente capienti si trovi in una situazione che richieda la permanenza nelle strutture temporanee.

L'investimento

La città di Torino pagherà il valore complessivo del premio di risultato, di € 126.600, a Homes4All secondo la seguente distribuzione:

- 20% al primo anno: € 25.320
- 30% al secondo anno: € 37.980
- 50% al terzo anno: € 63.300

La quota del valore concordato verrà corrisposta al 100% se:

- l'80% delle famiglie raggiungerà, al terzo anno, la stabilità abitativa;
- l'80% delle famiglie dichiarerà, al terzo anno, di aver migliorato il proprio benessere, empowerment e benessere economico grazie ai servizi di accompagnamento erogati dal primo all'ultimo anno. Inoltre il pagamento è corrisposto al 100% se tra la somministrazione della prima survey e l'ultima il cambiamento positivo è di almeno 2 punti in una scala da 0 a 5 che verrà costruita per tre survey e mettendo a sistema sia il Family Harmony Scale che il Personal Wellbeing Index;
- L'80% delle famiglie avrà ridotto il tempo medio di attesa per avere accesso all'alloggio

L'investimento

La città di Torino, invece, corrisponderà un pagamento dell'80% del valore concordato se:

- Il 60% delle famiglie raggiungerà, al terzo anno, la stabilità abitativa;
- Il 60% delle famiglie dichiarerà, al terzo anno, di aver migliorato il proprio benessere, empowerment e benessere economico grazie ai servizi di accompagnamento erogati dal primo all'ultimo anno. Inoltre il pagamento è corrisposto al 100% se tra la somministrazione della prima survey e l'ultima il cambiamento positivo è di almeno 2 punti in una scala da 0 a 5;
- Il 60% delle famiglie avrà ridotto il tempo medio di attesa per avere accesso all'alloggio

La valutazione dell'impatto generato sulle finalità di beneficio comune

Oltre agli indicatori d'impatto elaborati in relazione alla specifica attività, Homes4All ha adottato lo standard di valutazione esterno: Benefit Impact Assessment.

Tale strumento di valutazione è infatti utilizzato da oltre 50.000 aziende in tutto il mondo, tra cui oltre 3.000 B Corp certificate e aiuta le aziende a valutare il proprio impatto su vari stakeholder, compresi i loro lavoratori, la comunità, i clienti e l'ambiente.

Questo management tool rende visibile un valore immateriale di estrema importanza: il Benefit.

Attraverso un intenso e penetrante processo di valutazione che evidenzia le aree di possibile miglioramento, valuta in maniera confrontabile il modello di business dell'azienda rispetto alla capacità di intervenire positivamente rispetto alle maggiori sfide ambientali o sociali oltre a misurare l'impatto dei servizi offerti.

Il processo di valutazione, compiuto a chiusura dell'ultimo esercizio, ha permesso alla Società di capire come impostare e migliorare il proprio modello di business affinché esso risulti coerente alla creazione di valore a cui mira la Società.

La valutazione dell'impatto generato sulle finalità di beneficio comune

La valutazione finale può assumere un valore da 0 a 200 e indica un processo virtuoso a partire dagli 80 punti. Ogni realtà organizzativa che raggiunga fino a 79 punti deve ancora mettere a punto dei processi e dei sistemi che portino al cambio di paradigma che comunque una volta raggiunto è oggetto costante di miglioramento ed evoluzione.

Il risultato medio della valutazione di imprese confrontabili con Homes4All in quanto a settore è di 81.4 punti e in quanto a Paese è di 68.0 punti.

Homes4All ha ottenuto un risultato complessivo per l'anno fiscale chiuso al 31.12.2021 di 110.2 punti, principalmente dovuto alle pratiche di Governance e Clienti.



Questo management tool, utilizzato da oltre 50.000 aziende in tutto il mondo, tra cui oltre 3.000 B Corp certificate, aiuta le aziende a valutare il proprio impatto su vari stakeholder, compresi i loro lavoratori, la comunità, i clienti e l'ambiente.

PUNTEGGIO GENERALE
110.2

COMPLETAMENTO
100%

PUNTEGGIO DELLE OPERAZIONI
54.2

PUNTEGGIO IBM
47.7

N / A PUNTEGGIO
9.5

Area di impatto



AREA D'IMPATTO PUNTEGGIO
Governance **21.2**

Scopra in che modo l'azienda può migliorare le politiche e pratiche pertinenti alla propria missione, all'etica, la responsabilità e trasparenza.

DOMANDE RISPOSTE
23/23



AREA D'IMPATTO PUNTEGGIO
Lavoratori **12.5**

Scopra in che modo l'azienda può contribuire al benessere finanziario, fisico, professionale e sociale dei propri lavoratori.

DOMANDE RISPOSTE
34/34



AREA D'IMPATTO PUNTEGGIO
Comunità **31.2**

Scopra in che modo l'azienda può contribuire al benessere economico e sociale delle comunità in cui opera.

DOMANDE RISPOSTE
51/51



AREA D'IMPATTO PUNTEGGIO
Ambiente **40.0**

Scopra in che modo l'azienda può migliorare la propria gestione ambientale in generale.

DOMANDE RISPOSTE
49/49



AREA D'IMPATTO PUNTEGGIO
Clienti **4.5**

Scopra in che modo l'azienda può migliorare il valore che crea per i clienti e consumatori diretti dei propri prodotti e servizi.

DOMANDE RISPOSTE
11/11



AREA D'IMPATTO PUNTEGGIO
Questionario sulla trasparenza **0.0**

Identificare eventuali settori, pratiche, risultati o multe / sanzioni potenzialmente sensibili della propria azienda che non siano esplicitamente indicati nel resto dell'assessment.

DOMANDE RISPOSTE
51/51

Governance

L'area di Impatto "Governance" valuta la missione generale dell'azienda, etica, responsabilità e trasparenza per argomenti come l'integrazione di obiettivi sociali e ambientali nella valutazione di performance dei lavoratori, reporting degli impatti e trasparenza, coinvolgimento degli stakeholder tra altri.

Homes4All ha ottenuto un punteggio di 21.2 punti, laddove la media Paese è 7.4, del settore è 8.1 e delle aziende delle stesse dimensioni 8.3.

Lavoratori

L'area di impatto Lavoratori valuta come l'azienda contribuisce al benessere finanziario, fisico, professionale e sociale dei propri lavoratori.

Homes4All ha ottenuto un punteggio di 12.5 punti, laddove la media Paese è di 18.0, di settore 21.9, di dimensioni 19.4 punti.

Comunità

Quest'area di impatto valuta come l'azienda può contribuire al benessere economico e sociale delle comunità in cui opera.

Homes4All ha ottenuto un punto di 31.2, con una media Paese di 16.5, di settore di 19.3 e di dimensioni di 20.3.

Ambiente

Quest'area di impatto valuta come l'azienda può migliorare la propria gestione ambientale.

Homes4All ha ottenuto un punteggio di 40.0 punti, laddove la media Paese è di 18.1, di settore 16.8, di dimensioni 18.5.

Clienti

Quest'area di impatto valuta come l'azienda può migliorare il valore che crea per i clienti e consumatori diretti dei propri prodotti e servizi.

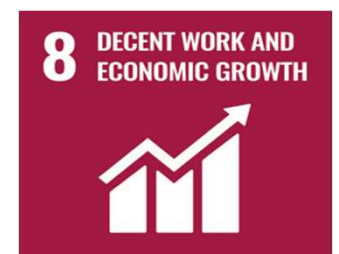
Homes4All ha ottenuto un punteggio di 4.5 punti, laddove la media Paese è di 1.6, di settore di 1.6 e di dimensioni di 1.8.

Obiettivi per il 2022

Nell'anno 2022 il lavoro andrà indirizzato congiuntamente al raggiungimento di un positivo risultato d'esercizio al costante miglioramento dell'impatto nei confronti degli stakeholders, coerentemente con la Mission statutaria.

Alla luce di quanto previsto dal Benefit Impact Assessment, le organizzazioni che già raggiungono una valutazione minima di 80 punti possono essere considerate rigenerative creatrici di valore per la comunità e l'ambiente. Pertanto Homes4All con il suo punteggio pari a 110 può già essere ampiamente considerate "neutra" o meglio "rigenerativa", secondo i migliori standard internazionali.

Ciò non di meno Homes4All alla luce di questa lusinghiera valutazione intende perseguire ambiziosi obiettivi per migliorare ulteriormente il punteggio per raggiungere, e possibilmente superare, il traguardo di 120 punti.



Area di Impatto	Risultato 2021	Obiettivo 2022	Azioni chiave
Governance	21.2	21.5	Rifinitura della mission aziendale. Coinvolgimento degli stakeholders.
Lavoratori	12.5	22.0	Realizzare più opportunità di crescita personale, qualità dell'ambiente di lavoro e comunicazione interna
Comunità	31.2	31.5	Continue collaborazioni con associazioni no profit e enti pubblici.
Ambiente	40.0	42.0	Tutela e sensibilizzazione, partnership strategiche con società che preservano l'ambiente
Clienti	4.5	4.5	Implementazione di servizi ad hoc per fasce e categorie svantaggiate

Descrizione dei nuovi obiettivi che la società intende perseguire nell'esercizio successivo

Nel corso del 2022, anche grazie ai capitali raccolti tramite la piattaforma di crowdfunding LITA.co e non solo, Homes4All procederà nell'acquisizione degli immobili, nella ristrutturazione degli stessi e nel successivo inserimento delle famiglie beneficiarie. Inoltre, nel 2022 Homes4All consoliderà la piattaforma Solidali4All, portale di economia circolare. In Particolare, l'obiettivo della nuova piattaforma è quello di mettere in relazione la domanda e l'offerta del mondo della solidarietà, supportando le realtà locali nello sviluppare sinergie progettuali innovative, per creare un ecosistema dinamico che metta in relazione i diversi attori territoriali, creando un circolo virtuoso tra persone, progetti e risorse. Solidali4All metterà a disposizione delle persone interessate a donare, la possibilità di sostenere i progetti preferiti non solo dal punto di vista economico, ma anche e soprattutto attraverso la fornitura di servizi volontari, competenze specifiche e beni materiali. Infine, nel 2022 le prime 17 famiglie saranno inserite in percorsi di accompagnamento sociale, garantendo in questo modo la loro stabilità abitativa, l'aumento dell'accessibilità in termini economici nonché il miglioramento del benessere e dell'empowerment personale e familiare dei beneficiari.

Conclusioni

Sig.ri Soci di Homes4All S.r.l. Società Benefit,
Vi invitiamo ad approvare la presente relazione redatta ai sensi dell'art. 1, co. 382 della L. 208/2015 concernente il perseguimento del beneficio comune, che viene allegata al Bilancio dell'esercizio 2021 e pubblicato nel Sito Internet della Società.

Torino, lì 31 marzo 2022

Il Responsabile valutazione d'impatto
Marco TABBIA

Homes4All S.r.l. Società Benefit



P. IVA IT 12220220011

Via Sebastiano Valfrè 16, 10121 – Torino

Homes4All S.r.l. Società Benefit

info@homes4all.it | www.homes4all.it

